

## Appendice al commento concernente la modificazione del codice delle obbligazioni (locazione e affitto) - Basi di calcolo

### 1. In generale

I valori presentati in appresso si basano su dati empirici, stime e calcoli concreti. Dovranno essere oggetto di discussione nel contesto della revisione dell'ordinanza sul diritto di locazione, prevista al momento dell'entrata in vigore della novella e pertanto potrebbero ancora subire delle modifiche. A quanto pare, tuttavia, questi dati consentono, nel loro complesso, di valutare il carattere abusivo delle pigioni e di stimare l'ordine di grandezza degli adeguamenti sulla base del nuovo diritto. I dettagli relativi alle basi di calcolo dovranno essere definiti nell'ordinanza sul diritto di locazione.

### 2. Rendimento lordo

Componente	Quota in % del valore d'investimento in base al diritto di locazione (esempio)
1. Remunerazione del capitale (capitale proprio e capitale di terzi)	3,0 per cento
2. Supplemento per il rischio sul capitale proprio	0,3 per cento
3. Spese di manutenzione	0,75 – 2,0 per cento
4. Spese d'esercizio	0,4 per cento
5. Spese d'amministrazione	0,3 per cento

#### Commento

1. La remunerazione del capitale corrisponde al tasso medio pubblicato trimestralmente dalla Banca nazionale svizzera per i crediti ipotecari concessi in Svizzera (ipoteche variabili e fisse). Per il presente esempio supporremo un tasso del 3,0 per cento.

2. Il supplemento per il rischio sul capitale proprio è fissato nella legge e ammonta allo 0,3 per cento del valore d'investimento calcolato in base al diritto di locazione. Questo valore è stato fissato tenendo conto del fatto che i modelli di finanziamento correnti prevedono in genere, per la fascia compresa tra il 60 e l'80 per cento del costo complessivo, un tasso d'interesse superiore in media dello 0,5 per cento ai tassi previsti per la fascia al di sotto del 60 per cento (che spesso è coperta da un'ipoteca di primo grado). Al di sopra dell'80 per cento del costo complessivo, l'importo residuo è generalmente finanziato con fondi propri, che sono sottoposti a un rischio ancora maggiore, sicché si può legittimamente aggiungere al tasso un ulteriore 0,5 per cento. In totale, ne risulta un tasso dello 0,3 per cento (20% del costo complessivo allo 0,5% più un altro 20% all'1%).

3. Il forfait per le spese di manutenzione è determinato in considerazione del fatto che queste spese aumentano parallelamente all'età dell'immobile. Perciò, per i primi anni di vita di uno stabile deve essere previsto un tasso forfetario piuttosto modesto, poniamo dello 0,75 per cento, che in seguito aumenta fino a raggiun-

gere un valore costante, poniamo del 2,0 per cento, in un periodo di cinquant'anni. Bisognerà inserire un'opportuna tabella nell'ordinanza sul diritto di locazione.

4. L'esperienza insegna che le spese d'esercizio incluse nella pigione corrispondono circa allo 0,4 per cento del valore d'investimento determinato in base al diritto di locazione, se non si comprendono le spese di riscaldamento e per l'acqua calda. Se invece dalla pigione si escludono tutte le spese che secondo la legge possono essere conteggiate separatamente come spese accessorie, si può aggiungere alla pigione soltanto lo 0,2 per cento del valore d'investimento determinato in base al diritto di locazione. Viceversa, se tutte le spese accessorie sono comprese nella pigione (pigione lorda), si può tener conto dello 0,6 per cento del valore d'investimento.

5. Le spese d'amministrazione che non rientrano tra le spese accessorie ma tra le spese d'esercizio e di manutenzione vengono raggruppate e stimate a circa lo 0,3 per cento del valore d'investimento determinato in base al diritto di locazione.

### **3. Valore d'investimento determinato in base al diritto di locazione**

In diritto della locazione, il valore d'investimento è composto dal costo della costruzione e del terreno o dal prezzo d'acquisto più le spese ad incremento del valore e la compensazione del rincaro sul capitale proprio, calcolata in ragione del 40 per cento del valore d'investimento secondo il modello di finanziamento adottato. Il rincaro sul capitale proprio corrisponde quindi ai due quinti del valore di finanziamento attuale moltiplicato per la variazione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo. Occorre tener conto anche delle diverse fasi di rinnovo secondo l'età dell'immobile.

#### **3.1 Valore dell'immobile sconosciuto**

Se il valore dell'immobile non è noto, ci si baserà sul valore assicurativo depurato delle spese di sistemazione esterna e del deprezzamento dovuto all'età. Il deprezzamento dovuto all'età deve essere sottratto. Supponendo un ciclo di vita massimo di 100 anni, il deprezzamento corrisponde all'1 per cento l'anno, calcolato a partire dall'ultimo rinnovo generale. Le spese di sistemazione esterna corrispondono per esperienza al 10 per cento circa del valore assicurativo dell'immobile. Quest'ultimo valore deve essere sommato.

#### **3.2. Valore del terreno sconosciuto**

Trattandosi del valore del terreno, si sa per esperienza che esso dipende in parte dal tipo di comune in cui è ubicato e in parte dall'anno di costruzione o d'acquisto. Perciò, è prevista una suddivisione in cinque tipi di comuni, a seconda dei prezzi praticati al metro quadrato per i terreni degli alloggi costruiti prima del 1989 (comuni con prezzi al m<sup>2</sup> attorno a 450, 350, 250, 150 e 75 franchi) e di quelli praticati per i terreni di alloggi costruiti dopo il 1989 (comuni in cui un m<sup>2</sup> di terreno costa 900, 700, 500, 300 e 200 franchi). Se il prezzo del terreno non è noto e nella fattispecie sussistono discrepanze rispetto a questi valori forfetari si può procedere a una stima concreta.

#### **4. Adeguamento alla variazione dei costi**

Per quanto concerne l'adeguamento fondato sulla variazione dei costi, il principale elemento determinante è rappresentato dal tasso medio pubblicato trimestralmente dalla Banca nazionale per i crediti ipotecari concessi in Svizzera. La pigione potrà essere adeguata ogni qualvolta il tasso avrà subito una variazione almeno dello 0,25 per cento. Secondo la normativa attuale, la variazione del tasso dà diritto a un adeguamento in misura diversa a seconda del livello del tasso medio del momento. Il diritto all'adeguamento è espresso in punti percentuali della pigione.

Quanto alla compensazione del rincaro sul capitale proprio, la pigione dell'anno precedente potrà essere adeguata nella misura del 40 per cento all'aumento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo, come previsto anche dalla prassi attuale.

La compensazione del rincaro sulle spese di manutenzione e d'esercizio potrà essere trasferita in base a un forfait. In quest'ambito, i calcoli indicano che un tasso dello 0,6 per cento permetterebbe di compensare un rincaro annuo che secondo stime realistiche dovrebbe aggirarsi, in futuro, attorno al 2 per cento circa. Invece di fondarsi sul tasso forfetario, il locatore può anche invocare l'effettiva evoluzione delle spese. In questa seconda ipotesi, ci si dovrà basare sulla differenza tra le spese medie degli ultimi tre anni precedenti l'adeguamento attuale e le spese medie degli ultimi tre anni precedenti il precedente adeguamento. Secondo la prassi in uso sotto il regime attuale, le spese incorse per realizzare investimenti importanti, come ad esempio il risanamento del tetto, devono essere ripartite uniformemente su un lungo periodo.

Per le spese d'amministrazione non è previsto alcun forfait. Se il locatore invoca un rincaro sotto questo profilo, dovrà documentare l'effettiva evoluzione delle spese.

#### **5. Prestazioni suppletive**

Per quanto riguarda le prestazioni suppletive, il locatore può aggiungerle, entro i limiti del rendimento lordo adeguato, all'importo dell'investimento computabile. Secondo la vigente ordinanza sul diritto di locazione, per prestazioni suppletive s'intendono gli investimenti che comportano migliorie ad incremento del valore. Di norma, le spese relative agli ammodernamenti generali possono essere trasferite in misura compresa tra il 50 e il 70 per cento.

Secondo le nuove disposizioni d'ordinanza, le spese che comportano migliorie dal punto di vista ambientale sono considerate essenzialmente come prestazioni suppletive ai sensi della legge. Rientrano in questa categoria le misure volte a ridurre la dispersione energetica dell'involucro dell'edificio, le misure adottate per razionalizzare lo sfruttamento dell'energia, i provvedimenti intesi a ridurre le emissioni della domotica, le misure destinate a consentire l'impiego di energie rinnovabili e le spese incorse per la sostituzione di impianti domestici ad alto consumo energetico. Va detto, peraltro, che queste spese sono considerate prestazioni suppletive soltanto nella misura in cui eccedono le spese incorse per il ripristino o il mantenimento dello stato originario della cosa locata.